Sprawozdanie z działalności Zarządu Wspólnoty budynku przy ul. Gryfa Pomorskiego 54 w okresie 01.10- 31.12.2017

W dniu 21.09.2017 roku odbyło się pierwsze spotkanie nowo wybranego Zarządu Wspólnoty. Zarząd w IV kwartale podjął uchwały w następujących sprawach i skierował je do realizacji przez BOB:

1. Uporządkowanie zieleni i zapewnienie większej dbałości o przycinanie krzewów, nasadzenia – podjęto uchwałę zobowiązującą BOB do zawarcia umowy z firma Fagus na uporządkowanie zieleni dookoła budynku zgodnie z ofertą, prace związane z uporządkowaniem zieleni rozpoczną się w miesiącach wiosennych
2. Modernizacja i wyciszenie bramy garażowej – w dniu 09.11.2017 podjęto uchwałę zobowiązująca BOB do zawarcia umowy z firma Kapitol na modernizację bramy hali garażowej zgodnie ofertą – do chwili obecnej mimo obfitej korespondencji w tej sprawie i rozmów uchwała ta nie została wykonana. Zarząd na najbliższym posiedzeniu zobowiąże BOB do pilnego wykonania tej uchwały w tym zmiany wykonawcy
3. Okresowy przegląd klatek schodowych i usunięcie zgłaszanych usterek – podjęto uchwałę zobowiązująca BOB do usunięcia usterek wymienionych w notatce z wizji lokalnej z dnia 03.11.2017. Większość usterek została usunięta, pozostały następujące pozycje:
   1. Zaciek na ścianie w wejściu do piwnicy od strony śmietnika
   2. Do naprawy/wymiany  płotki wzdłuż chodnika – planowana naprawa na wiosnę
   3. Uzupełnić / powiesić brakujące numerki na drzwiach lokali – numerki są kupione, zostaną zamocowane w najbliższych dniach
   4. Urządzić w nieużywanym pomieszczeniu wejścia do piwnicy miejsce do przechowywania rowerów.
4. Podjęcie działań w celu zapobieżenia cyklicznemu podtapianiu hali garażowej - w trakcie realizacji tego zadania okazało się, że status drogi na której planowano wykonać odwodnienia nie jest uregulowany od początku istnienia Wspólnoty. Droga nie została przekazana ZDiZ ani przez Panoramę jak również Wspólnota nie podjęła w tym zakresie niezbędnych kroków. W związku z powyższym wszelkie prace związane z udrożnieniem studzienek, budową odwodnienia czy remontem drogi powinny się odbywać na koszt Wspólnoty. Zarząd podjął działania na rzecz uregulowania tej sprawy. Doraźnie w celu ograniczenia zalewania hali garażowej studzienki na drodze zostały oczyszczone na koszt Wspólnoty jak również łapacze wody przed bramą garażową.
5. Ubezpieczenie budynku – Zarząd podjął decyzje o zmianie Ubezpieczyciela na PZU z uwagi negatywną ocenę efektów współpracy z dotychczasowym i zobowiązał BOB w uchwale z dnia 19.12.2017 do podpisania umowy ubezpieczeniowej.
6. Wynagrodzenie Zarządu – podjęto decyzje o wstrzymaniu wypłat wynagrodzenia. Zarząd zwróci się do Walnego Zebrania Mieszkańców o przeznaczenie dotychczas zgromadzonej i niewypłaconej kwoty na fundusz remontowy. Zarząd będzie postulował likwidację wynagrodzenia w obliczu planowanych modernizacji, remontów i bieżących potrzeb
7. Własność węzła cieplnego znajdującego się w obrysie naszego budynku – Zarząd odnotował że węzeł cieplny należy w chwili obecnej do Wspólnoty, która ponosi koszty jego utrzymania. Węzeł nie został przekazany do OPEC. Zarząd w najbliższym czasie podejmie decyzje odnośnie zasadności ekonomicznej utrzymywania obecnego stanu lub wystąpi do OPEC o przejęcie węzła wraz z kosztami jego utrzymania i konserwacji.
8. Zarząd podjął uchwałę wyrażająca zgodę na przeprowadzenie głosowania uchwały EL/LOG/17 dotyczącej dodatkowego systemu głosowania nad uchwałami Wspólnoty  za pośrednictwem specjalnie opracowanego oprogramowania, przy użyciu indywidualnego loginu i hasła
9. Dodatkowo Zarząd podejmował decyzje w zakresie spraw takich jak : iluminacja świąteczna, wymiana płytek podłogowych w klatkach G i H, oczyszczenie rynien z liści i w sprawach bieżących napraw oraz remontów.
10. Stworzona została strona internetowa na której zamieszczane są uchwały Zarządu i bieżąca korespondencja dotycząca Wspólnoty
11. Po konsultacjach z prawnikami opracowany został statut Wspólnoty który zostanie rozesłany do mieszkańców a następnie zatwierdzony na Walnym Zebraniu.
12. Poprowadzenie sieci telekomunikacyjnej Netii - sprawdzenie możliwości poprowadzenia instalacji w sposób nie oszpecający klatek schodowych – mimo kilkukrotnych rozmów z kolejnymi firmami oferującymi podłączenie w tym spotkań z wykonawcami m.in. Netii do chwili obecnej nie został złożony żaden projekt lub oferta na wykonanie takiej instalacji z uwzględnieniem naszych postulatów. Pojawiające się na klatkach oferty podłączenia są niemożliwe do zrealizowania bez poprowadzenia instalacji, zamieszczane są bez porozumienia z Zarządem i świadczą o braku wiedzy na temat możliwości technicznych osób lub firm je zamieszczających.

W najbliższym okresie Zarząd zajmie się następującymi sprawami:

1. Wiata śmietnikowa – według informacji BOB z wiaty śmietnikowej przy wjeździe do hali garażowej bezumownie korzystają również mieszkańcy Gryfa Pomorskiego 56 i Lipowej 25. Obserwujemy również korzystanie z niej mieszkańców Gryfa Pomorskiego 79. Panorama nie uregulowała stanu prawnego korzystania z wiaty przez inne Wspólnoty. Nie ma zapisów w aktach notarialnych dotyczących służebności wiat śmietnikowych należących do Wspólnoty Gryfa Pomorskiego 54. W sytuacji w której z jednej wiaty korzystają 4 budynki trudno dziwić się temu, że ilość pojemników jest niewystarczająca i śmieci walają się na podłodze lub składowane są poza wiatą. Zarząd zwróci się do pozostałych wspólnot o postawienie własnych wiat, zwiększenia ilości pojemników i podejmie decyzje odnośnie ograniczenia dostępu do wiaty śmietnikowej przy wjeździe do garażu.
2. Rozliczenie mediów na poszczególne mieszkania - kwestia ta budzi duże kontrowersje mieszkańców zwracających uwagę na -w ich opinii - nadmierne koszty pozycji cw, zw, co, i opłaty przesyłowej. Zarząd został poinformowany, że rozliczenie następuje na podstawie algorytmu stosowanego przez BOB bazującego na wskaźnikach z lat poprzednich. W czasie wizji lokalnej odnotowano, że licznik mierzący rzeczywiste parametry jest nieczynny a według uzyskanych informacji stan taki utrzymuje się od dłuższego czasu. W tej sytuacji Zarząd pilnie spotka się z BOB w kwestii rozliczenia mediów. W naszej opinii stosowanie algorytmu zamiast odczytów z ze sprawnego licznika jest niewłaściwe. Dodatkowo w naszej opinii trudno polegać na wskaźnikach sprzed kilku lat przy zmienności pogody i na nich opierać algorytm skoro licznik jest nieczynny od dłuższego czasu.
3. Zarząd planuje spotkanie w sprawie weryfikacji innych pozycji kosztów takich jak np. utrzymanie zieleni w miesiącach zimowych, administracja hali garażowej, opłaty za doręczanie korespondencji i inne.
4. Zarząd planuje również rozmowę z BOB na temat zakresu obsługi konserwatorów jak również celowości zlecania bieżących napraw podmiotom zewnętrznym za dodatkowa opłatą
5. Zarząd odnotował również, że brak jest dokładnych parametrów przebiegu granicy nieruchomości Wspólnoty co rzutuje m.in. na ponoszenie dotychczas kosztów utrzymania zieleni w pasie między chodnikiem a jezdnią który to pas ziemi nie należy do Wspólnoty. Zarząd wystąpi do geodety o wytyczenie granicy nieruchomości w celu ustalenia które wydatki powinny być pokrywane przez Wspólnotę, a które powinny być ponoszone np. przez Gminę Gdynia.
6. Zarząd wystąpi do ZDiZ o przejęcie pielęgnacji zieleni terenu w pasie drogowym stanowiącym własność Gminy Gdynia.
7. Planowane jest wyjaśnienie i uregulowanie kwestii przycinania drzew i zieleni na działkach przylegających do budynku Wspólnoty.
8. Z uwagi na fakt, że firma Astutus do chwili obecnej nie podjęła rozmów na temat usunięcia zacieku na ścianie w wejściu do piwnicy od strony śmietnika, a także odpowiedzialna jest za remont podbitki i w rezultacie zacieki na elewacji budynku od strony ulicy Lipowej Zarząd podejmie starania w celu wyegzekwowania usunięcia usterek na drodze prawnej. Mając jednak na względzie okoliczność, że upłynął okres gwarancji dochodzenie naprawy może być utrudnione. Zarząd wdroży procedury zapobiegające wystąpieniu takich uchybień w przyszłości. Zarząd planuje usunięcie zacieków i malowanie elewacji budynku od strony ulicy Lipowej w sezonie wiosenno-letnim.
9. Z uwagi na brak uregulowanego statusu drogi lokalnej – patrz pkt 4 Zarząd planuje powrócić do kwestii rozwiązania uciążliwego parkowania utrudniającego wyjazd z hali garażowej poprzez ustawienie znaku zakaz parkowania . Jednocześnie zwracamy się do mieszkańców - doraźnie do czasu uregulowanie tej sprawy - o zgłaszanie takich utrudnień do Straży Miejskiej w Gdyni tel. 6602203.
10. Remont dachu w zakresie koniecznym do docieplenia mieszkań na górnych kondygnacjach oraz uzupełnienia ubytków poszycia dachowego – wykonany będzie po konsultacjach z członkami Wspólnoty. Opracowana została przez rzeczoznawcę druga ekspertyza zalecająca wykonanie remontu dachu w ograniczonym zakresie oraz przy wykorzystaniu większości posiadanych materiałów.

Zachęcamy do zapoznania się ze statusem realizacji poszczególnych punktów na stronie internetowej Wspólnoty: <http://wspolnota54.pl/>